



Рисунок 1 – Структура прямих іноземних інвестицій в економіку України у 2013 р.

Аналіз регіональної динаміки залучення іноземних інвестицій за показниками на початок і кінець досліджуваного періоду засвідчує про тенденцію до зростання частки столиці в структурі надходжень – з 36,1 % в 2000 р. до 50,0 % в 2015 р. Крім того, в аналізований період, зростання часток надходжень відбулося у Дніпропетровській (з 4,8 % до 16,7 %), Луганській (з 0,8 % до 1,4 %), Харківській (з 2,6 % до 3,8 %), Івано-Франківській (з 1 % до 2,0 %).

Аналіз галузевої структури розподілу іноземного інвестування за регіонами дає підстави для висновку, що зарубіжних інвесторів цікавлять регіони, де сконцентровані об'єкти металургійної, хімічної та харчової промисловості. Наступним пріоритетом іноземних інвесторів є регіони де домінують підприємства будівельної галузі, транспорту та зв'язку.

## ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА ВАРТІСТЬ І ДОСТУПНІСТЬ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

О. С. ВОРОНІНА, канд. екон. наук

*Харківський національний університет міського господарства  
імені О. М. Бекетова*

Вартість і доступність житла є найважливішими соціально-економічними категоріями, що характеризують рівень розвитку національної економіки. Аналіз сучасного економічного стану розвитку житлово-будівельного комплексу України показав, що, з одного боку, існуючі обсяги

введеного житла не в змозі покрити попит, сформований основною масою населення, що гостро потребує поліпшення житлових умов, а з іншого, – середньостатистичний рівень доходів населення не дозволяє з допомогою ринкових інструментів придбати житло при сформованому рівні цін.

В ході дослідження виконано аналіз і систематизацію, що дозволили сформувати наступні групи аспектів впливу на вартість житлової нерухомості: організаційно-економічні, інноваційно-технічні, правові, соціальні та фінансові. Дані групи аспектів з більшою точністю відображають причинно-наслідкові зв'язки між вартістю житлової нерухомості і факторами, що викликають її зміну (зростання або зниження) і можуть розглядатися як інструменти її регулювання [1-4].

Основними організаційно-економічними аспектами вдосконалення житлової сфери економіки є: надання доступних земельних ділянок з підготовленою інженерною інфраструктурою; скорочення адміністративних бар'єрів при погодженні проектно-кошторисної документації, підвищення ефективності містобудівного та антимонопольного регулювання в сфері житлового будівництва; своєчасна розробка генпланів територій і проектів територіального планування і межування; створення умов для зниження собівартості будівництва; регулювання діяльності природних монополістів у житлово-комунальній сфері; оптимізація методів організації та управління будівельним процесом; збільшення обсягів будівництва житла; підвищення професійного рівня будівельної сфери; зростання обсягів інвестицій на основі організації великомасштабних інвестиційних проектів; розвиток різних форм поліпшення якості житлових умов.

До основних інноваційно-технічних аспектів регулювання вартості житлової нерухомості слід віднести: використання будівельних матеріалів, що відповідають сучасним конструкційним і архітектурним вимогам; модернізація промислових потужностей; застосування інноваційних технологій виробництва БМР; підвищення якості проектно-кошторисної документації та інше.

До правових аспектів регулювання вартості житлової нерухомості відносяться всі законодавчі документи України. Правова основа розвитку житлової сфери поступово формується і вдосконалюється, тому потрібен час для створення налагодженого і стабільного механізму, зрозумілого для всіх учасників інвестиційно-будівельної діяльності.

До основним соціальним аспектам регулювання вартості житлової

нерухомості належать: удосконалення форм державної підтримки населення в поліпшенні житлових умов; розробка механізмів забезпечення житлом громадян, які мають на це право відповідно до законодавства та наявності певних умов; підвищення загального рівня доходів населення; забезпечення умов проживання, що відповідають сучасним вимогам якості та комфортності.

Основними фінансовими аспектами управління вартості житлової нерухомості є підвищення платоспроможності населення, зниження привабливості придбання житла в спекулятивних цілях.

Макроекономічний аналіз показує, що для вирішення завдання забезпечення доступності житла недостатньо тільки знижувати вартість будівництва. Необхідно також приділити особливу увагу підвищенню купівельної спроможності населення. Велика роль державної житлової політики, орієнтованої на систему підтримки населення з низькими доходами шляхом надання пільгових кредитів на житло. Необхідно також більш раціональне регулювання житлової сфери в області оподаткування і зниження привабливості придбання житла в спекулятивних цілях.

Виконаний аналіз, уточнення і систематизація сукупності факторів впливу дозволив на основі виявлення причин виникнення негативних ситуацій сформулювати наступні наукові гіпотези: 1) доступність житла можна забезпечити шляхом вирішення задачі зниження ринкової вартості житлової нерухомості до середнього рівня доходів домогосподарств, що дозволяють придбати житлову нерухомість за рахунок накопичених і позикових фінансових коштів; 2) доступність житла також можна забезпечити шляхом вирішення задачі підвищення купівельної спроможності населення до рівня існуючої ринкової вартості житлової нерухомості в конкретному регіоні.

В процесі проведення дослідження було сформовано комплекс факторів, що впливають на зниження вартості житлової нерухомості, комплексний аналіз яких показав гостру необхідність у розробці і здійсненні за спільної участі державних структур і бізнес-співтовариств комплексу організаційно-економічних та інноваційних заходів, що забезпечують зниження виробничих і невиробничих витрат, пов'язаних з будівництвом житла. Макроекономічний аналіз показує, що для вирішення завдання забезпечення доступності житла недостатньо тільки знижувати вартість будівництва. Необхідно також приділити особливу увагу підвищенню купівельної спроможності населення. Перш за все, комплекс заходів повинен

бути спрямований на підвищення доходів населення до рівня, що передбачає можливість придбання якісного і комфортного житла за рахунок власних і позикових коштів. Слід розвивати систему іпотечного кредитування та розробити альтернативні системи, засновані на механізмі ощадно-заощадження.

Необхідно за допомогою факторів впливу впливати на обидва блоки з метою одночасного зустрічного руху: а) вартість житлової нерухомості знижується; б) купівельна спроможність збільшується. Процес продовжиться до моменту досягнення рівноважного стану.

Отже, для стабільного функціонування будівельного ринку необхідно рівномірний розвиток попиту та пропозиції житла (або з невеликим випередженням попиту над пропозицією). З іншого боку, для вирішення житлової проблеми треба більше будувати, щоб ринкова ціна мала тенденцію до зниження, тобто розвиток пропозиції повинно випереджати зростання попиту.

#### **Список використаних джерел**

1. Вороніна О. С. Методика ціноутворення в будівництві / О. С. Вороніна // Бізнес адміністрування в умовах турбулентної економіки: Матеріали II міжнародної науково-практичної інтернет-конференції. – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – С. 104-105.
2. Егоров А. Н. Управление стоимостью жилой недвижимости / А. Н. Егоров, А. Н. Нагманова, Н. П. Матвеева. // Экономика и управление. – 2011. – № 4(66). – С. 44–49.
3. Нагманова А. Н. Пути снижения стоимости жилой недвижимости / А. Н. Нагманова // Вестник ИНЖЭКОНА. – 2011. – № 5(48). – С. 444–448.
4. Торкатюк В. І. Методологія науки державного будівництва та місцевого самоврядування / Торкатюк В. І., Вороніна О. С., Палант О. Ю., Вишетравська А. С., Бутнік Д. В., Нотієвський В. С. // Синергетичні аспекти формування економічних параметрів будівельних структур в умовах ринку: матеріали міжн. наук.-практ. інтернет конф., Харків: тези доповідей / [редкол.: Л. М. Шутенко та ін.]; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Харків: ХНАМГ, 2011. – С.93-95.